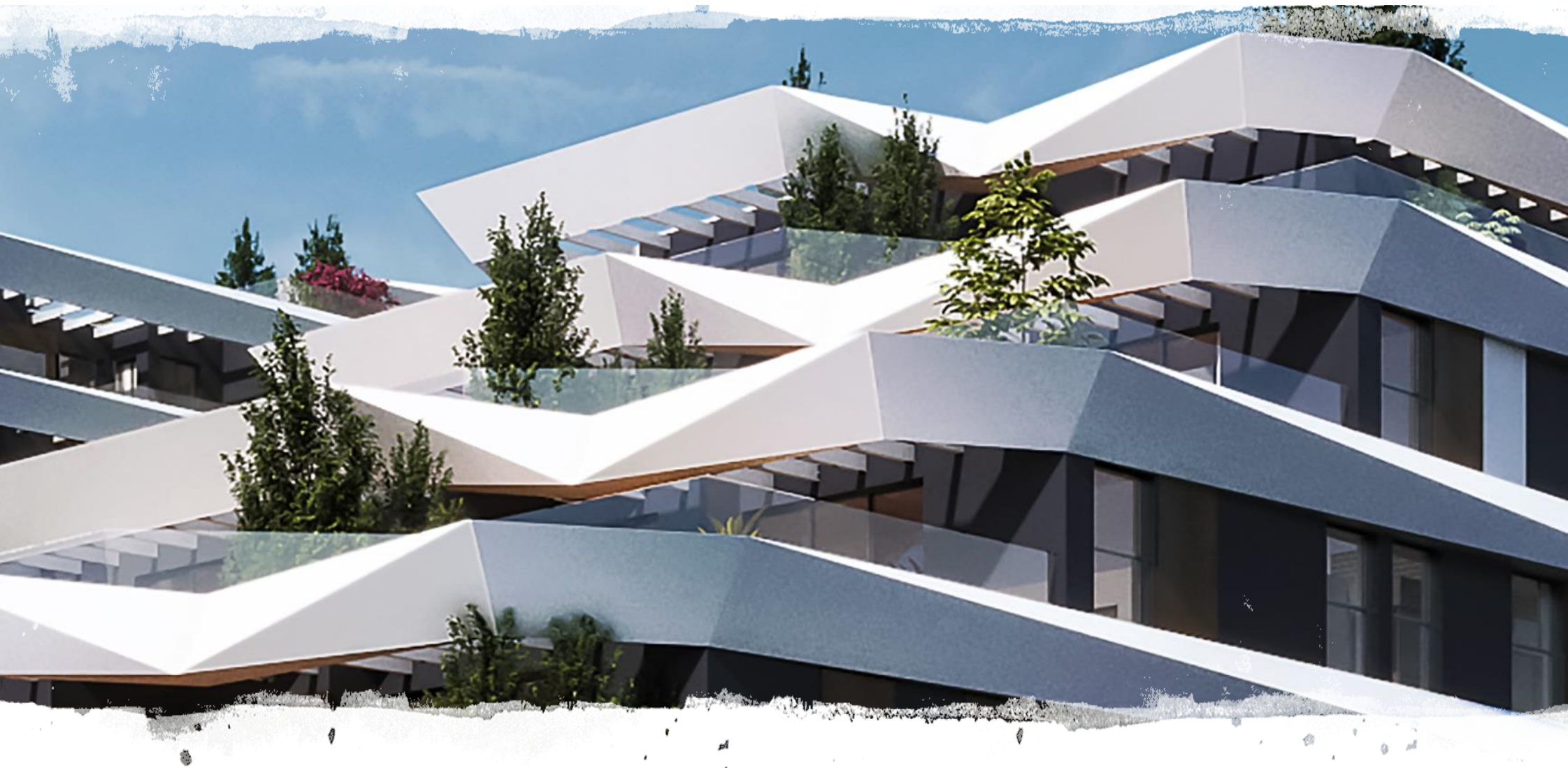




MEMORIA DE CALIDADES

GRUPO **IBOSA**
www.grupoibosa.com

Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Anteproyecto en fase de desarrollo. La presente memoria puede ser modificada por la Dirección Facultativa. La memoria de calidades definitiva será la recogida en el Proyecto de Ejecución.

ZONAS COMUNES Y URBANIZACIÓN

Urbanización privada con garita de vigilancia en la entrada principal con control de acceso al garaje y comunicación con todas las viviendas. Dotado con un sistema integrado de cámaras de control en los accesos y en el interior de la urbanización.



Llave maestra en cada vivienda para acceso a la urbanización, al portal, a la vivienda y trastero.



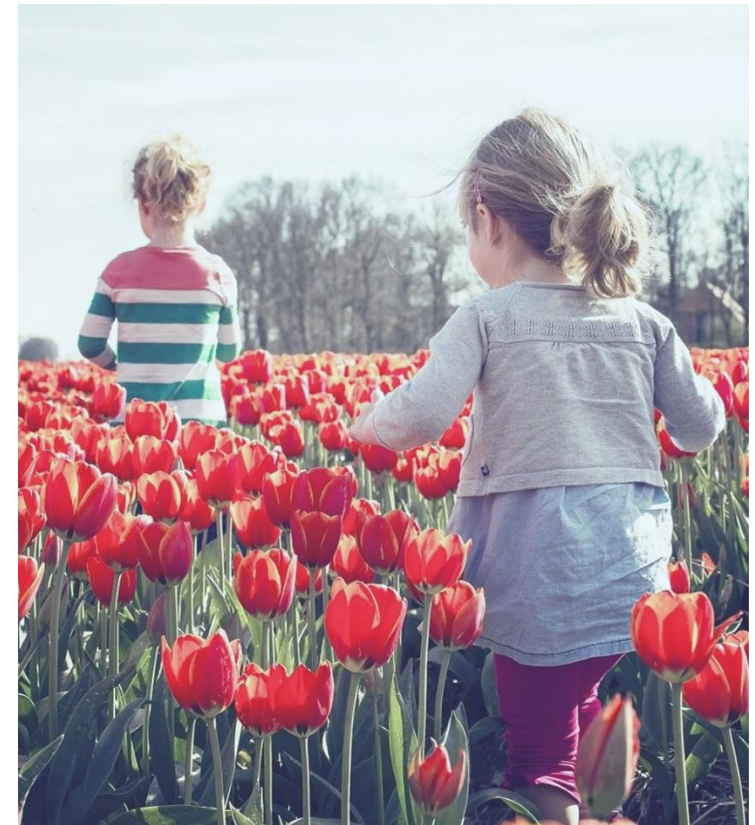
Ascensores de última tecnología, seguridad y de reducida sonoridad, con bajo consumo e iluminación eficiente.



Amplias zonas ajardinadas de acuerdo al proyecto realizado por prestigioso paisajista.

El ajardinamiento de las zonas comunes se realizará con especies arbóreas y arbustivas autóctonas de bajo consumo hídrico.

Mobiliario de diseño en zonas comunes.



ZONAS COMUNES Y URBANIZACIÓN



Piscina con zona de solárium.



Gimnasio equipado. Vestuarios con duchas y aseos.

Spa Center



Zona chill-out panorámica con preinstalación de sistema de audio. **Gastroteca** climatizada, con tomas de TV, red de telefonía y datos por cable.



Co-working / **biblioteca**.

ZONAS COMUNES Y URBANIZACIÓN



Zona de **juegos infantiles** con suelo de caucho antigolpes

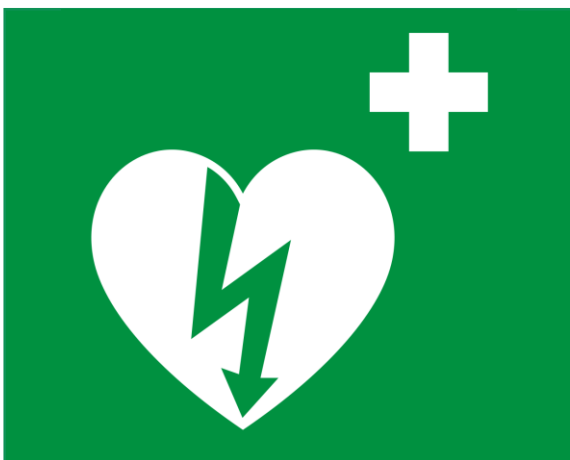


Espacio habilitado para el estacionamiento y **mantenimiento de bicicletas**.



Área de **lavandería comunitaria**.

Espacio cardioprotegido, incluyendo desfibrilador



App propia del residencial para la gestión de los distintos servicios y espacios comunes.



Instalación de **buzones inteligentes** para recepción y envío de paquetes.



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A

La calificación energética es una información que nos indica cómo se comporta energéticamente el edificio. Esto repercute directamente en el consumo de energía de la vivienda, los gastos de mantenimiento, así como en las emisiones que se producen al medio ambiente.

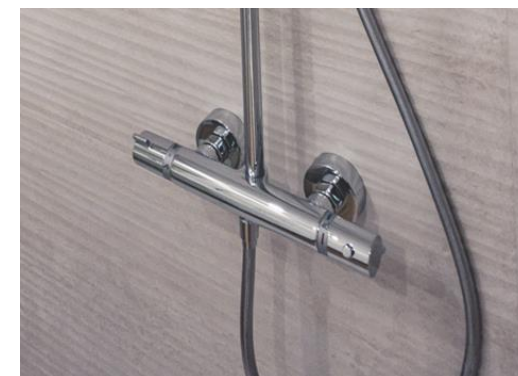
Las viviendas se han proyectado para tener **Calificación Energética A**. Esto significa que tendrán un mínimo impacto sobre el medio ambiente y se reducirá el consumo de energía de las mismas, afectando directamente al importe de las facturas de cada propietario, que se verán reducidas.



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A

Para conseguir la Calificación Energética A se han tomado las siguientes medidas medioambientales:

- En las viviendas de mayor tamaño **se priorizará la doble orientación**, disponiendo de vistas tanto a la zona común del edificio, como a la ciudad. Esta medida, que potencia la iluminación natural de la vivienda, permite además reducir las necesidades de refrigeración de la misma mediante el uso de ventilación de cruzada.
- Instalación de un sistema de **ventilación de doble flujo**, lo que permite que las viviendas puedan tener una renovación constante del aire sin necesidad de apertura de las ventanas, evitando así pérdidas de energía.
- Utilización de energías limpias como **aerotermia y/o geotermia** para la producción de calor y frío.
- **Suelo radiante / refrescante por agua** para climatización de la vivienda, con control de temperatura por zonas. Es un sistema que trabaja a menor temperatura que los radiadores convencionales, produciendo un reparto más homogéneo de la temperatura y proporcionando así mayor confort a los propietarios.
- **Aislamiento** exterior e interior del edificio reforzado. Se incrementa el aislamiento de fachada y cubierta y se incorporan carpinterías con rotura de puente térmico, además de doble vidrio tipo Climalit con cámara de aire deshidratado.
- Uso de **griferías termostáticas** asegurando un mínimo consumo energético y de agua.
- Adaptación completa del edificio a la última revisión del Código Técnico de Edificación de diciembre de 2019.



CERTIFICACIÓN BREEAM®

El certificado Breeam® es un certificado que fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (promotores, propietarios y usuarios)

BENEFICIOS DEL CERTIFICADO**



BENEFICIOS ECONÓMICOS*

Para sus usuarios, disminución del consumo energético entre un 50-70%; el consumo de agua es hasta un 40% menor y reducción de los gastos de funcionamiento y mantenimiento entre un 7-8%. Para sus propietarios, aumento del valor de los inmuebles un 75% e incremento de las rentas de un 3% y la tasa de ocupación de los inmuebles en un 35%.



BENEFICIOS AMBIENTALES

Las reducciones en el consumo de energía repercuten directamente sobre el medioambiente, pero son muchas más las medidas promovidas por la metodología para reducir al mínimo las emisiones de CO2 durante la vida útil del edificio y que son agrupadas, entre otras, en categorías como Transporte (ubicación de la parcela, acceso al transporte público, fomento del uso de bicicletas, etc.), Residuos (aspectos relacionados con el almacenaje previo a su recogida y tratamiento) o Contaminación (uso de refrigerantes y aislantes con un bajo potencial de calentamiento global, instalaciones de calefacción con baja tasa de emisión NOX, etc).



BENEFICIOS SOCIALES

El ambiente interno de los edificios donde trabajamos, estudiamos, compramos o nos relacionamos es una importante contribución a nuestra calidad de vida. La calidad del aire, niveles de iluminación y ruido, vistas al exterior, inciden directamente en edificios más confortables, productivos, seguros y saludables para los usuarios y, por tanto, para la sociedad.



BENEFICIOS CULTURALES

Además, impulsa un cambio cultural a diferentes niveles, como por ejemplo la capacidad de transformación del mercado al promocionar el uso de materiales constructivos sostenibles, o al sensibilizar al entorno sobre la importancia de la sostenibilidad en la edificación tanto en su construcción, como en su rehabilitación y gestión posterior, según el caso.

** Fuente: www.breeam.es

* Fuente: Mc Graw-Hill construction Smart market. Report 2008.



FACHADA Y CUBIERTA

- La fachada del edificio tiene un diseño único de vanguardia, y se resuelve mediante paneles de hormigón prefabricado /placas cerámicas de gran formato /composite de aluminio o similar, según proyecto. En su interior está trasdosada por un sistema autoportante de doble placa de yeso laminado.
- La cubierta plana transitable de uso privativo solada es una solución adherida con impermeabilización bicapa o equivalente, está formada por mortero de pendientes, mortero de regulación, imprimación asfáltica y mortero de cemento preparado para pegar el solado. En zonas no transitable el acabado final de la cubierta será de grava.
- Se lleva a cabo un control de impermeabilizaciones externo por un laboratorio acreditado.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Estructura mixta o de hormigón armado, según necesidades del proyecto de ejecución, forjados con aislamiento térmico acústico entre plantas.
- La cimentación se adecuará a las especificaciones definidas en el Estudio Geotécnico.
- Póliza de Seguro de Garantía Decenal sobre estructura del edificio.

GARAJES Y TRASTEROS

- Acceso a garajes mediante amplios viales. Pavimento continuo de hormigón pulido.
- Control de accesos mediante lector de matrículas. Para mayor comodidad de cada propietario son actualizables por ellos mismos.
- Preinstalación para la carga de vehículos eléctricos (RVE).
- Detectores de presencia para el alumbrado del garaje.
- Trasteros protegidos por sistema de seguridad.



TELECOMUNICACIONES

- Las viviendas se entregan con instalación de antena parabólica para recepción de televisión vía satélite y terrestre.
- Las viviendas disponen de instalación de telefonía básica y telecomunicaciones por cable en todas las estancias, excepto en baños y aseos.
- Todas las viviendas están intercomunicadas con la conserjería.



DOMÓTICA Y SEGURIDAD

- Las viviendas disponen de domótica que está compuesta por:
 - Control de temperatura por estancia de la vivienda.
 - Posibilidad de conexión con sistema de alarma. Dispone de detectores volumétricos que tienen conexión directa a la central de alarmas.
 - Detección de incendios y control de fugas de agua.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- La instalación eléctrica se proyecta con elementos de protección de primera calidad, separados por circuitos para distintos usos, tal y como se indica en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).
- Protección de circuitos de fuerza con diferenciales superinmunizados.
- Vídeo Portero electrónico automático y manos libres.
- Mecanismos eléctricos de primera calidad, marca JUNG o similar. Son estancos en terrazas y exteriores.
- Luminarias LED en baños, cocinas y distribuidores.
- Luminarias con lámparas LED en terrazas.

CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

- Sistemas de producción con equipos de alto rendimiento basados en aerotermia y/o geotermia
- Climatización invisible mediante suelo radiante/refrescante con control independiente de temperaturas por estancias, según proyecto.
- Apoyo a la climatización mediante la instalación de sistemas de aire por conductos, según proyecto.
- Las viviendas están equipadas con el sistema de ventilación de doble flujo, sistema eficaz que garantiza la renovación y calidad del aire.





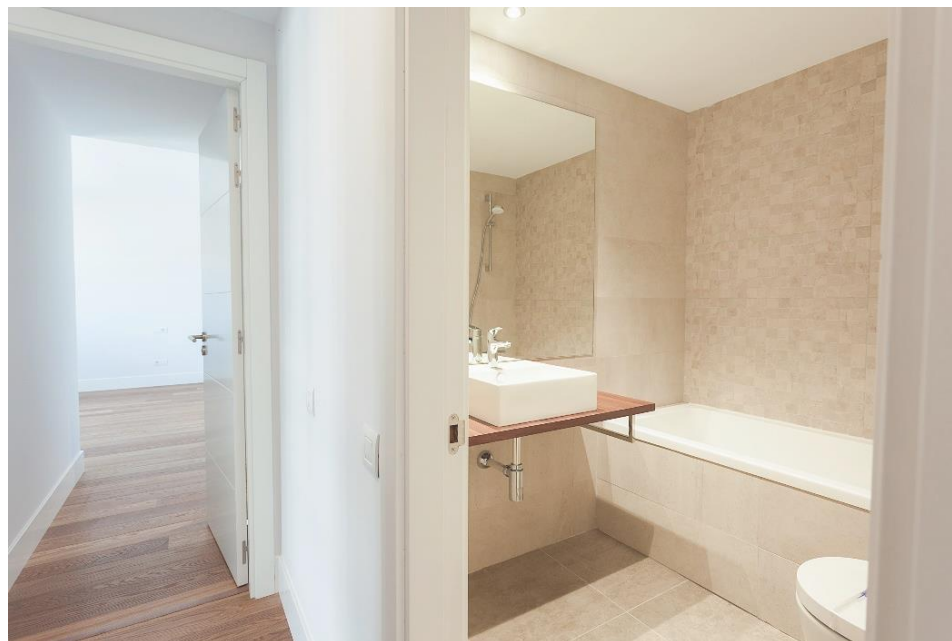
PARAMENTOS VERTICALES

- Pintura lisa de color tanto en paredes como en techos.
- Baños alicatados con piezas cerámicas de gran formato en las zonas de ducha y bañera.
- Cocina alicatada con piezas cerámicas de gran formato.



PARAMENTOS HORIZONTALES

- Suelos laminado flotante o porcelánico rectificado de gran formato y primera calidad (según elección del propietario entre varios modelos preseleccionados) en hall, pasillos distribución, salón y dormitorios.
- Rodapié de altura superior a la estándar: 12 cm
- En baños, cocina y aseos el solado es de baldosa cerámica rectificada de gran formato y primera calidad.
- Posibilidad de elección de suelo porcelánico rectificado de forma continua en toda la vivienda.
- En áticos y terrazas, solado elevado mediante tarima tecnológica (WPC) o porcelánico.



SANITARIOS Y GRIFERÍAS

- Inodoro esmaltado con dispositivo de ahorro de agua y bidé esmaltado con grifería cromada monomando Grohe o similar.
- Lavabos de diseño de primera calidad, tanto en baños como aseos, con griferías cromadas monomando Grohe o similar.
- El baño principal dispone de espejo con dispositivo antivaho y toallero eléctrico calefactable.
- Las bañeras son esmaltadas de chapa de acero, con grifería termostática cromada, inversor automático baño-ducha, ducha de mano con barra y rociador regulable. Los platos de ducha son de perfil plano y griferías cromadas termostática.



CARPINTERÍA EXTERIOR

- Las ventanas son de aluminio lacado o anodizado, correderas y/o practicables con rotura de puente térmico, de marca Technal o similar.
- Persianas motorizadas con lamas de aluminio extrusionado en salón y dormitorios, con poliuterano inyectado en su interior, como aislante térmico y acústico.
- El acristalamiento de todas las ventanas será de doble vidrio tipo climalit con cámara de aire deshidratado.

CARPINTERÍA INTERIOR

- La puerta de acceso a la vivienda es acorazada, incluyendo bisagras de alta seguridad, regulables, estructura de acero y programa de llaves maestreadas. El acabado interior va a juego con las puertas interiores y hacia el exterior va según diseño. El cilindro es de alta seguridad, antibumping.
- Puertas de paso lacadas en blanco. Varias opciones de acabados en puertas de paso.
- Armarios empotrados modulares con puertas lacadas en varios acabados. El interior de los armarios está forrado y vestido. El armario tiene balda maletero, barra metálica y cajonera en el dormitorio principal.



TABIQUERÍA Y FALSOS TECHOS

- Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán mediante sistemas autoportantes con doble placa de yeso laminado, a cada lado del tabique, sobre perfilería de acero con aislamiento térmico y acústico incorporado.
- En cuartos húmedos, se emplearán placas de yeso laminado resistentes a la humedad.
- Los falsos techos son con placa de yeso laminado en toda la vivienda.
- Las divisiones medianeras entre las viviendas se realizan mediante ladrillo cerámico fonoresistente, trasdosado por cada vivienda mediante sistemas portantes con doble placa de yeso laminado sobre perfilería de acero, con aislamiento térmico y acústico incorporado.
- El cierre de las cámaras de fachada se realiza mediante sistemas autoportantes con doble placa de yeso laminado sobre perfilería de acero, con aislamiento térmico y acústico incorporado.

SEGURIDAD Y CONTROL

- Sistema de videocontrol perimetral y de accesos centralizado en la caseta de conserjería con cámaras de seguridad y acceso a alarmas técnicas.
- Acceso al garaje mediante lector de matrículas.
- Puertas acorazadas con sistema *antibumping*.
- Programa de mastrado de llaves, independizando accesos por portales y protegiendo accesos a trasteros y garajes.
- Las viviendas disponen de alarmas de inundación e incendios. Así como una adopción completa del residencial a las actualizaciones normativas de prevención de incendios.
- Control de reserva de zonas comunes mediante una APP específica para la promoción.
- Espacio cardio protegido, incluyendo equipo desfibrilador



MEJORAS ACÚSTICAS Y TÉRMICAS

- Se dispondrán mantas de fibras minerales en el interior de las tabiquerías, asegurando un óptimo aislamiento térmico y acústico.
- Los falsos techos de los baños y aseos tendrán incorporados elementos absorbentes para la mejora del aislamiento acústico de todas las instalaciones.
- Los suelos estarán equipados con sistemas anti-impacto para evitar molestias en los pisos inferiores.
- La vivienda tendrá bajantes de saneamiento insonorizadas y persianas aislantes.
- Se llevarán a cabo ensayos termográfico y *blower door* de verificación de la estanquidad del edificio.
- El proyecto se adapta a la modificación del CTE del 20 de diciembre de 2019, por la que se mejoran normativamente las condiciones de ahorro energético de la edificación.



SOSTENIBILIDAD



Griferías termostáticas, asegurando un menor consumo tanto energético como de recursos hídricos, así como dispositivos de ahorro de agua en las cisternas.



Aeroterminia / Geoterminia para la producción de calor y frío.



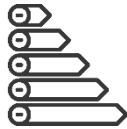
En las zonas comunes y urbanización se utilizan luminarias tipo LED.



El proyecto de paisajismo contará con elementos de vegetación de bajo consumo hídrico.



Proyecto en proceso de obtener la prestigiosa clasificación BREEAM®



Calificación energética A.



Adaptación completa a la última revisión del CTE de diciembre de 2019.



www.grupoibosa.com

Información y Venta

C/ Condes del Val, 6

28036 Madrid

tel.: 91 411 89 83